



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 – 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 – 26

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,488,074,042,904</b>	<b>601,846,065,435</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>154,011,597,228</b>	<b>4,539,621,554</b>
1. Tiền	111		150,511,597,228	4,539,621,554
2. Các khoản tương đương tiền	112		3,500,000,000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>834,220,303,068</b>	<b>399,473,459,118</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	266,525,276,290	149,182,493,682
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	516,676,822,239	250,497,627,189
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4.1	500,000,000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.2	51,470,512,161	745,645,869
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(952,307,622)	(952,307,622)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>481,833,951,754</b>	<b>191,859,829,663</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	481,833,951,754	191,859,829,663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18,008,190,854</b>	<b>5,973,155,100</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	15,116,995,450	5,384,322,204
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,891,195,404	588,832,896
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>227,496,740,825</b>	<b>145,292,175,686</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14,265,873,279</b>	<b>6,650,199,695</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	14,265,873,279	6,650,199,695
- Nguyên giá	222		18,116,430,000	8,580,909,455
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,850,556,721)	(1,930,709,760)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.10	<b>211,970,000,000</b>	<b>138,030,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10.1	134,440,000,000	134,000,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.10.2	77,530,000,000	4,030,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,260,867,546</b>	<b>611,975,991</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	1,260,867,546	611,975,991
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,715,570,783,729</b>	<b>747,138,241,121</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>596,085,434,121</b>	<b>297,998,230,311</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>355,621,684,105</b>	<b>239,524,045,041</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	208,916,363,280	107,815,405,181
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	11,165,846,850	40,095,032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	32,397,484,080	6,684,912,640
4. Phải trả người lao động	314		2,045,757,490	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	12,500,874,096	8,124,634,471
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	25,227,366,604	14,964,520,428
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	63,367,991,705	101,894,477,289
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>240,463,750,016</b>	<b>58,474,185,270</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	240,463,750,016	58,474,185,270
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,119,485,349,608</b>	<b>449,140,010,810</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.16	<b>1,119,485,349,608</b>	<b>449,140,010,810</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,037,500,000,000	415,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,037,500,000,000	415,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		81,985,349,608	34,140,010,810
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34,140,010,810	7,621,172,564
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		47,845,338,798	26,518,838,246
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,715,570,783,729</b>	<b>747,138,241,121</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2019



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý IV		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	C1	VI.17	483,437,066,756	212,087,449,641	901,573,795,350	407,688,516,205
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	C2		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.18</b>	<b>483,437,066,756</b>	<b>212,087,449,641</b>	<b>901,573,795,350</b>	<b>407,688,516,205</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		446,847,874,947	195,035,933,809	813,798,588,832	366,028,399,635
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>	<b>VI.19</b>	<b>36,589,191,809</b>	<b>17,051,515,832</b>	<b>87,775,206,518</b>	<b>41,660,116,570</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		42,649,643	(3,573,227,229)	220,599,508	8,999,419,690
7. Chi phí tài chính	22	V.20	2,029,602,822	1,811,157,474	7,472,950,590	2,671,612,474
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,029,602,822	1,811,157,474	7,472,950,590	2,671,612,474
8. Chi phí bán hàng	25	VI.21	152,127,372	1,926,912,036	1,253,416,052	3,699,810,592
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.21	4,893,876,207	2,562,329,388	15,501,969,650	9,397,836,398
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>	<b>VI.22</b>	<b>29,556,235,052</b>	<b>7,177,889,705</b>	<b>63,767,399,735</b>	<b>34,890,276,796</b>
11. Thu nhập khác	31		-	-	117,089,091	-
12. Chi phí khác	32	VI.22	1,164,235,183	(3,580,934)	2,367,922,435	1,320,034,820
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(1,164,235,183)</b>	<b>3,580,934</b>	<b>(2,250,853,344)</b>	<b>(1,320,034,820)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>28,391,999,868</b>	<b>7,181,470,639</b>	<b>61,516,566,390</b>	<b>33,570,241,976</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7,441,815,918	1,427,618,185	13,671,227,592	7,051,403,730
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>20,950,183,950</b>	<b>5,753,852,454</b>	<b>47,845,338,798</b>	<b>26,518,838,246</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		201.93	138.65	693.83	643.61
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		201.93	138.65	693.83	643.61

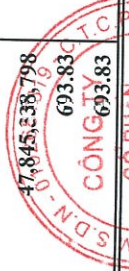
Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2019

*Thuy*

**ĐINH THỊ THU THỦY**  
Người lập

*Phạm Thị Thắng*

**PHẠM THỊ THẮNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**  
Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Theo phương pháp gián tiếp

Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>61,516,566,390</b>	<b>33,570,241,976</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2,025,180,961	989,494,543
- Các khoản dự phòng	03	-	(48,755,222)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(311,418,599)	(8,950,664,468)
- Chi phí lãi vay	06	7,472,930,590	2,671,612,474
<b>3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>70,703,259,342</b>	<b>28,231,929,303</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(436,850,611,937)	(87,844,437,058)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(289,974,122,091)	(80,872,477,248)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	146,589,178,544	55,329,756,912
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10,381,564,801)	(5,885,226,143)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5,318,243,320)	(2,429,255,370)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7,790,968,758)	(4,578,711,915)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(533,023,073,021)</b>	<b>(98,048,421,519)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(9,640,854,545)	(4,468,808,182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	90,909,091	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(73,940,000,000)	(85,000,000,000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	36,270,000,000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21,914,987	11,564,826,765
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(83,468,030,467)</b>	<b>(41,633,981,417)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	622,500,000,000	15,000,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	468,008,675,106	213,312,203,947
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(324,545,595,944)	(85,693,541,388)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>765,963,079,162</b>	<b>142,543,662,559</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>149,471,975,674</b>	<b>2,861,259,623</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>4,539,621,554</b>	<b>1,603,361,931</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>154,011,597,228</b>	<b>4,464,621,554</b>

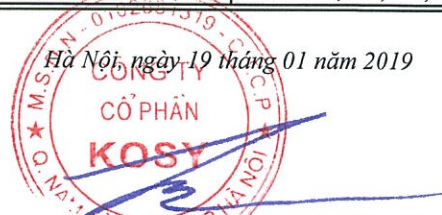
Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2019



**ĐINH THỊ THU THỦY**  
Người lập



**PHẠM THỊ THẮNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**  
Chủ tịch HĐQT



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

**Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:**

- *Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;*
- *Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;*
- *Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng công trình viễn thông; xây dựng công trình thủy lợi;*
- *Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;*
- *Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;*
- *Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;*
- *Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;*
- *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, chi tiết: Khảo sát, thăm dò khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); lập dự án, khảo sát khai thác mỏ;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;*
- *Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;*
- *Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác); Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;*
- *Giáo dục nghề nghiệp, chi tiết: Đào tạo trung học chuyên nghiệp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học và sau đại học;*
- *Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;*
- *Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;*
- *Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí,*
- *Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;*
- *Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;*
- *Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;*



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm: (Tiếp theo)**

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ, chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị nông, lâm nghiệp; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính);
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Công ty có chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017.

**Cơ cấu tổ chức**

Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty có 02 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018		
		Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)
<i>Công ty liên kết</i>				
<i>Công ty cổ phần Hồng Việt</i>	400.000.000.000	336.000.000.000	133.500.000.000	33,4%
<i>Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BLT Việt Nam</i>	7.000.000.000	2.490.000.000	940.000.000	40%

Công ty có trụ sở chính tại B6-BT5, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đến ngày 31/12/2018, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 79 người, trong đó cán bộ quản lý là 21 người

**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán năm của Công ty:** được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.**Đồng tiền hạch toán:** Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT- BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/IT - BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/IT - BTC và Thông tư số 206/2009/TT – BTC ngày 27/10/2009 hướng dẫn kế toán giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ.

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Hình thức sổ kế toán áp dụng:** Kế toán trên máy vi tính.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đã được biết về hai mươi sáu (26) Chuẩn mực kế toán Việt Nam đã được Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Quyết định 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 4). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.
- Quyết định 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 21/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.

Tuân thủ các quyết định và thông tư hướng dẫn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập Báo cáo tài chính.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và khoản đầu tư khác.

*Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc bao gồm các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác:*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, theo đó giá gốc của khoản đầu tư được xác định bằng giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng được lập hoặc phát sinh sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng, các khoản phải thu từ cho vay và phải thu khác sau khi trừ đi (-) các khoản dự phòng được ước tính cho các khoản phải thu khó đòi dựa trên cơ sở xem xét của Ban Giám đốc đối với các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc kỳ tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

#### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:*

Kê khai thường xuyên.

*Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:*

Bình quân gia quyền.

*Phương pháp xác định chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ: bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thực hiện dự án, chi phí hạ tầng dự án ... của các phần dự án chưa được ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối kỳ.*

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:* Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng hoạt động. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử

Các chi phí phát sinh sau khi TSCĐ đã đưa vào hoạt động như chi phí bảo trì, sửa chữa được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tại thời điểm phát sinh. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

Khi TSCĐ hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của từng nhóm tài sản cố định như sau:

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải	1,5 - 06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

**Nợ phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

**Các khoản vay**

Các khoản vay được ghi nhận căn cứ hợp đồng vay, khế ước nhận nợ.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh trong quá trình làm thủ tục vay, có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) sau khi trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này. Các chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí lãi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Việc vốn hoá các chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước được phân bổ trong thời hạn 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, phí sử dụng đường bộ, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí mua các dịch vụ trả trước và chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ trong thời hạn từ 18 tháng đến 36 tháng.

**Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc năm tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí xây thô dự án Sông Công, Lào Cai và chi phí lãi vay.

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018 là số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận chưa phân phối của năm trước.

**Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng (thép, xi măng, gạch lát, gạch ốp...) được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

**Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Đối với các bất động sản phân lô bán nền, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Doanh thu (tiếp theo)**Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay và thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định. Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Thu từ thanh lý tài sản cố định được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn hàng hóa, giá vốn kinh doanh bất động sản. Giá vốn kinh doanh bất động sản và hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay trong kỳ. Các khoản chi phí tài chính được ghi nhận đầy đủ trong kỳ.

**Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng trong kỳ tài chính.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ tài chính.

**Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành (20%).

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

		<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Tiền mặt tại quỹ	(i)	1,087,223,103	2,289,515,026
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	149,424,374,125	2,250,106,528
Các khoản tương đương tiền	(iii)	3,500,000,000	-
<b>Cộng</b>		<b>154,011,597,228</b>	<b>4,539,621,554</b>

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2018 bao gồm:

	<b>VND</b>
<i>Đồng Việt Nam (VND)</i>	<i>1,087,223,103</i>
<b>Cộng</b>	<b>1,087,223,103</b>

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2018 bao gồm:

	<b>VND</b>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	36,246,095
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	45,135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lý Nam Đế	13,780,000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - Chi nhánh Tây Hà Nội	31,852,297
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Láng Hòa Lạc	3,288,631
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	29,477,078
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô	7,640,972
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hà Nội	177,521
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Chi nhánh Thành Công	2,333,164
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	4,727,119
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5,473,746
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch I	160,780,790
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	7,405,163
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	6,950,416
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	7,779,770
+ Ngân hàng Nhà Hà Nội - Chi nhánh Tây Hồ	1,935,964
+ Ngân hàng SHB - Chi nhánh Trung Hòa Nhân Chính	1,029,838
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội	29,808,643
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	149,073,641,783
<b>Cộng</b>	<b>149,424,374,125</b>

(iii): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 5%/năm tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 04/12/2018 với số tiền 3.500.000.000 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****2. Phải thu khách hàng****2.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	-	4,438,382,850
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	32,971,216,692	22,136,579,550
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	10,641,830,248	11,972,193,558
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	-	33,996,780,840
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	49,142,852,433	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	9,361,591,393	20,141,591,393
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	5,982,668,843	17,708,534,800
Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc Giang	-	20,875,194,450
Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh	52,662,008,329	-
Các khách hàng còn lại	105,763,108,352	17,913,236,241
<b>Cộng</b>	<b><u>266,525,276,290</u></b>	<b><u>149,182,493,682</u></b>

**2.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan**

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

**3. Trả trước cho người bán****3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Công ty CP Tư vấn kiến trúc và XD Đông Đô	2,322,779,280	2,322,779,280
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	354,698,625,980	146,322,907,987
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	6,858,933,467	52,376,180,137
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	7,929,699,960	24,389,639,350
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	8,096,829,000	-
Công ty cổ phần KPT Việt nam	103,771,165,000	17,615,750,000
Các đối tượng khác	32,998,789,552	7,470,370,435
<b>Cộng</b>	<b><u>516,676,822,239</u></b>	<b><u>250,497,627,189</u></b>

**3.2 Trả trước cho người bán với các bên có liên quan**

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

**4. Các khoản phải thu khác****4.1 Phải thu về cho vay**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	500,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>500,000,000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*): Đây là khoản phải thu cho vay theo hợp đồng vay vốn số 17/08/HĐVV/KOSY-NEXT ONE ngày 17/08/2018 với số tiền 400.000.000 đồng và hợp đồng vay số 04-09/HĐVV/KOSY-NEXT ONE ngày 04/09/2018 với số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn cho vay từ ngày ký hợp đồng vay vốn để ngày 31/01/2019 và với lãi suất 13.5%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****4. Các khoản phải thu khác (Tiếp theo)****4.2 Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Ký cược, ký quỹ	47,097,820	47,097,820
Tạm ứng	50,970,694,256	2,007,232
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	5,581,073,776	-
+ Ông Nguyễn Tiến Hoàn	33,326,500,000	-
+ Ông Lê Văn Xuân	12,063,120,480	-
+ Các đối tượng khác	-	2,007,232
Phải thu khác	452,720,085	696,540,817
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	439,295,427	-
+ Ngân hàng Phương Đông Việt Nam (lãi tiền gửi có kỳ hạn)	13,424,658	654,125,564
+ Phải thu khác	-	42,415,253
<b>Cộng</b>	<b><u>51,470,512,161</u></b>	<b><u>745,645,869</u></b>

**5. Chi phí trả trước**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	14,840,587,637	5,309,400,000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	152,785,453	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	123,622,360	74,922,204
<b>Cộng</b>	<b><u>15,116,995,450</u></b>	<b><u>5,384,322,204</u></b>
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	8,812,498
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	4,730,629	9,224,099
- Chi phí sửa chữa văn phòng	362,559,659	-
- Biển quảng cáo	893,577,258	593,939,394
<b>Cộng</b>	<b><u>1,260,867,546</u></b>	<b><u>611,975,991</u></b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

6. *Nợ xấu*

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý dự án Bắc Hà - Lào Cai	59,561,465	-	59,561,465	-
Công ty CP Đầu tư XD và phát triển Nông thôn	892,746,157	-	892,746,157	-
<b>Cộng</b>	<b>952,307,622</b>	<b>-</b>	<b>952,307,622</b>	<b>-</b>

7. *Hàng tồn kho*

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	472,746,906,083	-	184,898,866,602	-
+ <i>Dự án Kosy Sông Công</i>	41,782,799,854	-	30,635,784,511	-
+ <i>Dự án Kosy Lào Cai</i>	269,537,085,653	-	131,875,138,482	-
+ <i>Dự án Kosy Cầu Gỗ</i>	9,335,569,216	-	13,156,595,194	-
+ <i>Dự án Kosy Gia Sàng</i>	45,287,556,980	-	5,576,938,073	-
+ <i>Dự án Kosy Bắc Giang</i>	93,866,518,796	-	3,434,344,435	-
+ <i>Các dự án khác</i>	12,937,375,584	-	220,065,907	-
- Hàng hóa	9,087,045,671	-	6,960,963,061	-
<b>Cộng</b>	<b>481,833,951,754</b>	<b>-</b>	<b>191,859,829,663</b>	<b>-</b>

8. *Phải trả người bán ngắn hạn*8.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM dịch vụ Hào Mỹ	-	-	16,126,409,420	16,126,409,420
Công ty cổ phần MBG công nghệ và truyền thông	-	-	13,196,663,010	13,196,663,010
Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	18,470,886,720	18,470,886,720
Công ty cổ phần SX và TM Đức An	8,453,658,521	8,453,658,521	8,453,658,521	8,453,658,521
Công ty cổ phần Đầu tư sản xuất và thương mại HCD	3,080,283,499	3,080,283,499	11,070,283,499	11,070,283,499
Công ty CP sản xuất Dịch Vụ và Thương Mại Phát Linh	44,643,920,750	44,643,920,750	-	-
Khang	-	-	16,519,599,685	16,519,599,685
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Và Thương Mại Việt Nam	36,186,654,333	36,186,654,333	-	-
Công Ty Cổ Phần PJACA Group	23,239,064,453	23,239,064,453	-	-
Công ty Cổ phần VCADO GLOBAL	29,547,714,218	29,547,714,218	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	63,765,067,506	63,765,067,506	23,977,904,326	23,977,904,326
<b>Cộng</b>	<b>208,916,363,280</b>	<b>208,916,363,280</b>	<b>107,815,405,181</b>	<b>107,815,405,181</b>

8.2 *Phải trả người bán với các bên có liên quan*

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	7,016,914,895	7,016,914,895	-	-
Công Ty TNHH Thương Mại Vận Tải Và Xây Dựng Hoàng Hải	524,761,202	524,761,202	-	-
Công Ty Cp Đầu Tư BĐS Bắc Giang	3,083,758,500	3,083,758,500	-	-
Ban Quản lý Dự án ODA tỉnh Lào Cai	40,095,032	40,095,032	40,095,032	40,095,032
IPL	500,000,000	500,000,000	-	-
Các đối tượng khác	317,221	317,221	-	-
<b>Cộng</b>	<b>11,165,846,850</b>	<b>11,165,846,850</b>	<b>40,095,032</b>	<b>40,095,032</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Địa chỉ: B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

B 09 - DN  
Báo cáo tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****10. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	134,440,000,000	-	134,440,000,000	134,000,000,000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	133,500,000,000	-	133,500,000,000	133,500,000,000
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	940,000,000	-	940,000,000	500,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77,530,000,000	-	77,530,000,000	4,030,000,000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	73,500,000,000	-	73,500,000,000	-
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4,030,000,000	-	4,030,000,000	4,030,000,000
<b>Cộng</b>	<b>211,970,000,000</b>	<b>-</b>	<b>211,970,000,000</b>	<b>138,030,000,000</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng đã trích lập.

**10.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2018		01/01/2018			
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13,350,000	33.4%	133,500,000,000	13,350,000	33.40%	133,500,000,000
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	Công nghệ	940,000	40%	940,000,000	500,000	40%	500,000,000
<b>Cộng</b>				<b>134,440,000,000</b>			<b>134,000,000,000</b>

**10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	31/12/2018		01/01/2018	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403,000	4,030,000,000	403,000	4,030,000,000
	7,350,000	73,500,000,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7,753,000</b>	<b>77,530,000,000</b>	<b>403,000</b>	<b>4,030,000,000</b>

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****11. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCD hữu hình khác	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2018	-	203,640,000	8,377,269,455	-	-	8,580,909,455
Mua trong kỳ	-	-	9,404,854,545	36,000,000	-	9,640,854,545
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105,334,000)	-	-	(105,334,000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	-	<b>203,640,000</b>	<b>17,876,790,000</b>	<b>36,000,000</b>	-	<b>18,116,430,000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2018	-	191,120,555	1,739,589,205	-	-	1,930,709,760
Khấu hao trong kỳ	-	12,519,445	2,007,726,032	4,935,484	-	2,025,180,961
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105,334,000)	-	-	(105,334,000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	-	<b>203,640,000</b>	<b>3,641,981,237</b>	<b>4,935,484</b>	-	<b>3,850,556,721</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2018	-	12,519,445	6,637,680,250	-	-	6,650,199,695
Tại ngày 31/12/2018	-	-	14,234,808,763	31,064,516	-	14,265,873,279

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	114,027,860	(114,027,860)	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,551,403,730	13,671,227,592	(7,790,968,758)	12,431,662,564
Thuế thu nhập cá nhân	133,508,910	1,000,677,434	(863,083,128)	271,103,216
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	47,642,077,600	(29,878,227,300)	17,813,850,300
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4,000,000	(4,000,000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	3,464,923,402	(1,584,055,402)	1,880,868,000
<b>Cộng</b>	<b>6,684,912,640</b>	<b>65,896,933,888</b>	<b>(40,184,362,448)</b>	<b>32,397,484,080</b>

**13. Chi phí phải trả**

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Trích trước chi phí xây dựng dự án Sông Công	31,570,595	7,689,959,090
- Trích trước chi phí xây thô dự án Lào Cai	9,793,590,204	-
- Chi phí lãi vay	2,675,713,297	434,675,381
<b>Cộng</b>	<b>12,500,874,096</b>	<b>8,124,634,471</b>

**14. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	383,400	383,400	-	-
- Bảo hiểm y tế	-	-	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8,157,461,713	8,157,461,713	2,559,157,620	2,559,157,620
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17,069,521,491	17,069,521,491	12,405,362,808	12,405,362,808
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	17,052,854,824	17,052,854,824	12,379,182,808	12,379,182,808
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico	16,666,667	16,666,667	-	-
+ Các khoản phải trả khác	-	-	26,180,000	26,180,000
<b>Cộng</b>	<b>25,227,366,604</b>	<b>25,227,366,604</b>	<b>14,964,520,428</b>	<b>14,964,520,428</b>

(\*): Đây là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cùng với Công ty cổ phần Kosy tại giai đoạn 1 dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY - TIENMINH ngày 01/09/2014.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính****15.1 Các khoản vay**

	01/01/2018		Trong kỳ		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	77,081,518,447	77,081,518,447	167,208,675,106	183,252,701,849	61,037,491,713	61,037,491,713
Cộng	9,977,485,047	9,977,485,047	18,300,000,000	4,000,000,000	14,300,000,000	14,300,000,000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	19,996,189,400	19,996,189,400	-	9,977,485,047	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN SGD I	-	-	-	19,996,189,400	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	-	-	23,490,366,680	23,490,366,680	-	-
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALICO	5,000,000,000	5,000,000,000	23,709,490,296	15,324,490,296	8,385,000,000	8,385,000,000
+ Nguyễn Anh Đừc	42,107,844,000	42,107,844,000	-	5,000,000,000	-	-
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	-	-	3,525,000,000	45,632,844,000	-	-
+ Ngân hàng Đại chúng - CN Thăng Long	-	-	90,883,818,130	52,531,326,417	38,352,491,713	38,352,491,713
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	24,812,958,842	24,812,958,842	7,300,000,000	48,807,417,692	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	655,999,992	655,999,992	26,324,958,842	2,167,999,992	2,330,499,992	2,330,499,992
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	162,500,000	162,500,000	2,167,999,992	655,999,992	2,167,999,992	2,167,999,992
Cộng	23,994,458,850	23,994,458,850	162,500,000	162,500,000	162,500,000	162,500,000
<b>Cộng</b>	<b>101,894,477,289</b>	<b>101,894,477,289</b>	<b>193,533,633,948</b>	<b>232,060,119,532</b>	<b>63,367,991,705</b>	<b>63,367,991,705</b>
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2,080,864,620	2,080,864,620	5,800,000,000	2,660,864,604	5,220,000,016	5,220,000,016
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	406,250,000	406,250,000	-	162,500,000	243,750,000	243,750,000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	55,987,070,650	55,987,070,650	-	55,987,070,650	-	-
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	-	60,000,000,000	60,000,000,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>58,474,185,270</b>	<b>58,474,185,270</b>	<b>65,800,000,000</b>	<b>118,810,435,254</b>	<b>5,463,750,016</b>	<b>5,463,750,016</b>

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

**15.2 Trái phiếu phát hành**

**15.2.1 Trái phiếu thường**

	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	<b>31/12/2018</b>		
Trái phiếu phát hành			
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	235,000,000,000	10,3%	3 năm
- Loại phát hành có chiết khấu	-	-	
- Loại phát hành có phụ trội	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>235,000,000,000</b>		

(\*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HD2018/HĐTP/KOSY-PVIAM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số lượng trái phiếu đặt mua: 235 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, ngày đảo hạn 28/12/2021. Lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****16. Vốn chủ sở hữu**

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	400,000,000,000	7,621,172,564	407,621,172,564
Tăng vốn trong năm trước	15,000,000,000	-	15,000,000,000
Lãi trong năm trước	-	26,518,838,246	26,518,838,246
<b>Số dư cuối năm trước/đầu năm nay</b>	<b>415,000,000,000</b>	<b>34,140,010,810</b>	<b>449,140,010,810</b>
Tăng vốn trong năm	622,500,000,000	-	622,500,000,000
Lãi trong năm	-	47,845,338,798	47,845,338,798
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1,037,500,000,000</b>	<b>81,985,349,608</b>	<b>1,119,485,349,608</b>

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2018			01/01/2018		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông						
- Ông Nguyễn Trung Kiên	60,000,000,000	60,000,000,000	-	28,000,000,000	28,000,000,000	-
- Ông Nguyễn Thế Hùng	63,000,000,000	63,000,000,000	-	63,000,000,000	63,000,000,000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	573,371,000,000	573,371,000,000	-	253,371,000,000	253,371,000,000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	45,000,000,000	45,000,000,000	-	17,500,000,000	17,500,000,000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	98,500,000,000	98,500,000,000	-	7,500,000,000	7,500,000,000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	6,000,000,000	6,000,000,000	-	4,000,000,000	4,000,000,000	-
- Ông Lương Thế Vũ	50,000,000,000	50,000,000,000	-	-	-	-
- Công ty cổ phần đầu tư Mavico	100,000,000,000	100,000,000,000	-	-	-	-
- Các cổ đông khác	41,629,000,000	41,629,000,000	-	41,629,000,000	41,629,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>1,037,500,000,000</b>	<b>1,037,500,000,000</b>	<b>-</b>	<b>415,000,000,000</b>	<b>415,000,000,000</b>	<b>-</b>

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	415,000,000,000	400,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	622,500,000,000	15,000,000,000
+ Vốn góp cuối năm	1,037,500,000,000	415,000,000,000

Cổ phiếu:

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	103,750,000	41,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	103,750,000	41,500,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	103,750,000	41,500,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103,750,000	41,500,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	103,750,000	41,500,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Các chi tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

**17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>483,437,066,756</b>	<b>212,087,449,641</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	424,071,212,684	196,647,575,904
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	59,365,854,072	15,439,873,737
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>483,437,066,756</b>	<b>212,087,449,641</b>
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	424,071,212,684	196,647,575,904
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	59,365,854,072	15,439,873,737

**18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Giá vốn hàng hoá đã bán	412,433,500,955	190,645,090,444
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	34,414,373,992	4,390,843,365
<b>Cộng</b>	<b>446,847,874,947</b>	<b>195,035,933,809</b>

**19. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42,649,643	5,017,549
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	(3,627,000,000)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	48,755,222
<b>Cộng</b>	<b>42,649,643</b>	<b>(3,573,227,229)</b>

**20. Chi phí tài chính**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Lãi tiền vay	2,029,602,822	1,811,157,474
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,029,602,822</b>	<b>1,811,157,474</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	2,678,201,566	1,261,409,722
- Chi phí đồ dùng văn phòng	65,082,109	21,680,862
- Chi phí khấu hao TSCĐ	618,967,704	276,614,541
- Thuế, phí và lệ phí	59,969,803	60,044,230
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	794,808,866	21,207,695
- Chi phí bằng tiền khác	676,846,159	921,372,338
<b>Cộng</b>	<b>4,893,876,207</b>	<b>2,562,329,388</b>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	55,466,079	1,909,942,339
- Các khoản chi phí bán hàng khác	96,661,293	16,969,697
<b>Cộng</b>	<b>152,127,372</b>	<b>1,926,912,036</b>

**22. Thu nhập và chi phí khác**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
<b>Thu nhập khác</b>		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Thu nhập khác	-	-
<b>Chi phí khác</b>		
- Các khoản tiền phạt, truy thu thuế	1,164,235,183	(3,580,934)
- Các khoản khác	741,908,863	(5,006,258)
- Khấu hao ô tô vượt định mức	21,000,000	1,425,324
- Thuế GTGT không được khấu trừ	48,706,742	-
	352,619,578	-
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác thuần</b>	<b>(1,164,235,183)</b>	<b>3,580,934</b>

**23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	6,702,250,890	1,427,618,185
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	739,565,028	-
<b>Cộng</b>	<b>7,441,815,918</b>	<b>1,427,618,185</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ tài chính hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ tài chính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)**Các bên liên quan:

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô (*)	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	KTT là thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT

(\*): Tuy nhiên đến thời điểm 27/07/2018, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ đô đã không còn là bên liên quan đối với Công ty.

Số dư với các bên liên quan:

Vào thời điểm kết thúc kỳ tài chính, số dư của Công ty với các bên liên quan như sau:

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<b>I. Phải thu khách hàng</b>			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	3,086,052,356
Công ty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn	-	33,996,780,840

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)**

<i>Các bên có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>31/12/2018</i>	<i>01/01/2018</i>
<b>III. Trả trước cho người bán</b>			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	2,322,779,280	2,322,779,280
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn	-	146,322,907,987
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	KTT là thành viên HĐQT	103,771,165,000	17,615,750,000
<b>IV. Phải trả người bán</b>			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT	-	100,000,000
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	142,957,649	18,470,886,720

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ tài chính.

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2019



**ĐINH THỊ THU THỦY**  
Người lập



**PHẠM THỊ THẮNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**  
Chủ tịch HĐQT